



Résidence Affaire – GRAND SUD ACCUEIL – VALENCE Revente LMNP ancien



INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.

SYNTHESE :

Vente Appartement T3 de 39m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Valencey à VALENCE (26000).

- Le Valencey
- Appartement T3
- VALENCE (26000)
- Résidence Affaire
- GRAND SUD ACCUEIL

- Prix : 84 000 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 5 057 €
- Rentabilité brute : 6.01 %
- Rentabilité nette : 4.84 %

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2021 Création Développement Patrimoine



- Taxe foncière : 757€
- Charges de copropriété annuelles : 233 €

LOCALISATION :

En région Rhône-Alpes, à 1 h de Lyon et de Grenoble, Valence et son agglomération recensent plus de 115 000 habitants et 9 600 étudiants fréquentent son université et ses écoles supérieures.

Le développement de l'économie de Valence est favorisé par la proximité des grandes métropoles comme Lyon ou Genève et, grâce aux axes de transport, des grandes capitales européennes. Le développement économique de Valence peut également compter sur un territoire producteur de richesses dans l'agroalimentaire, les hautes technologies avec la présence de grands groupes de l'électronique ou de l'aéronautique, de nombreuses PME innovantes et d'un pôle universitaire d'importance comme dans l'image animée et la connaissance avec la présence de grands studios d'animation reconnus internationalement pour la qualité de leurs productions.

Valence héberge le siège de la marque Couzet (aéronautique, micro mécanique, défense) ; le siège de BIOMET France (matériel médico-chirurgical et dentaire) ; des usines du groupe Thales (aérospatial, défense et technologies de l'information) ; des usines de la marque Scapa (équipements sportifs et articles en caoutchouc) ; des usines de la société Agrana Fruit (fabrication de boissons et mise en conserve de fruits) ; le siège de la société de production Folimage (production de films d'animation) ; mais aussi compte sur son territoire et son agglomération des usines et des sociétés de métallurgie, d'électronique, de mécanique de précision, et d'agroalimentaire (Cafés Pivard, brioches Pasquier...).

Valence fait partie du réseau des « Villes et Pays d'Art et d'Histoire ». Avec 230 hectares d'espaces verts (10% de la superficie de la ville), la ville associe le vert et le bleu au fil du Rhône. Valence est proche de 8 parcs naturels, dont les gorges de l'Ardèche. Ses montagnes, ses vignobles, ses champs de lavande et d'oliviers annoncent la proximité de la Provence.

LA RESIDENCE :

La résidence services Le Valencey se situe à proximité du centre ville. La résidence accueille les étudiants, la clientèle d'affaires ou de loisirs, pour des courts et longs séjours. La résidence est composée de 165 appartements. Elle bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun et est à 15 mn à pied du centre-ville.

Les services de la résidence : accueil, parking, laverie.

LA GESTION :

Société familiale créée en 1999, le Grand Sud Accueil exerce principalement dans la partie sud de la France. Spécialisée dans la gestion de résidences services, l'enseigne propose aujourd'hui près de 14 résidences sur tout le territoire de l'Hexagone.

Le développement de la société a commencé en 2012, avec l'arrivée de nouveaux actionnaires comme le fonds d'investissement 123Venture. Depuis sa création, la société de gestion de résidence services n'a cessé de proposer des offres primant la qualité et le prix. Avec sa politique de diversification, le groupe crée sa marque Néorésid GSA, qui se spécialisera dans la gestion de résidences pour étudiants.

Depuis sa création, le gestionnaire ne cesse d'évoluer autant dans ses offres que dans ses prestations. En 2017, le gestionnaire réalise un chiffre d'affaires de 7,5 millions d'euros avec ses 14 résidences.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Affaire
 - Année de construction : 2005
 - Equipements : Ascenseur, Laverie
 - [Site internet de la résidence](#)

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service vente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2021 Création Développement Patrimoine



• Type de fiscalité :

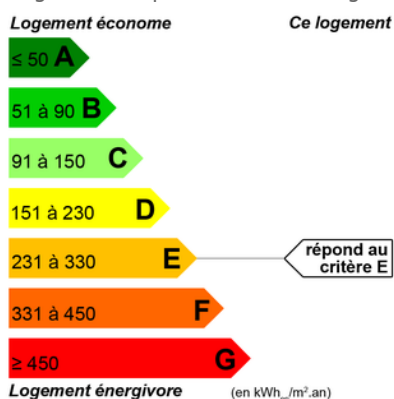
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

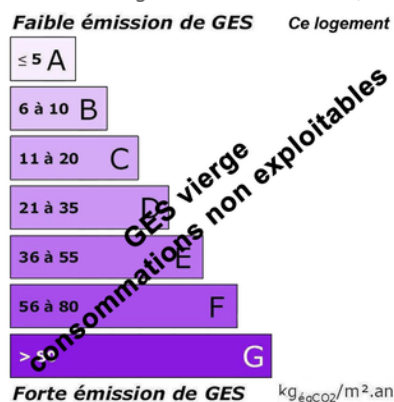
- Surface habitable : 39m²
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle de bain : 1

◦ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



◦ Emission de gaz à effet de serre (GES) :





- Conditions locatives :
 - Location par : **bail commercial**
 - Durée de bail : 11 ans et 11 mois
 - Echéance du bail : Tacite prolongation (31/7/2018)
 - A la charge du gestionnaire : l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
 - A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

- Information TVA :
 - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 4 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
 - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.